

## **SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR**

### **Základní škola Frýdek-Místek, Československé armády 570**

zastoupena Mgr. Kateřinou Kubíčkovou, ředitelkou školy

se sídlem: Československé armády 570, Frýdek - Místek, 738 01

IČ: 60803550

č. ú. : 19-3756000207/0100

(dále jen „pronajímatel“)

a

Miroslav Kresta

se sídlem: Mírová 825, Paskov 739 21

IČ: 65175662

na straně druhé jako nájemce

(dále jen „nájemce“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

### **smlouvu o nájmu nebytových prostor**

v souladu s ustanoveními Občanského zákoníku o nájmu prostoru sloužícího podnikání, tj. § 2302 a násl. Občanského zákoníku. Pro vyloučení pochybností, § 2332 a násl. Občanského zákoníku se na vztahy založené touto Smlouvou neuplatní

### **I. PROHLÁŠENÍ PRONAJÍMATELE**

Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn, na základě Zřizovací listiny školy ze dne 15. 12. 2021 včetně jejich dodatků, pronajímat nebytové prostory v areálu Základní školy Frýdek – Místek, Československé armády 570 (dále jen „nemovitosti“).

### **II. PŘEDMĚT NÁJMU**

Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do užívání nebytový prostor v přízemí objektu výše uvedené základní školy o rozloze 15,5 m<sup>2</sup>, specifikované v plánu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „nebytové prostory“).

### **III. ÚČEL SMLOUVY**

1. Nájemce je oprávněn užívat nebytový prostor, a to dle podmínek uvedených v této nájemní smlouvě výlučně jako školní bufet.
2. Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem nebytových prostor před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že předmětné nebytové prostory jsou vhodné pro sjednaný účel nájmu.

#### IV. DOBA NÁJMU

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou od 1. května 2024.

#### V. NÁJEMNÉ A POPLATKY ZA SLUŽBY

1. Výše nájemného nebytových prostor činí 820,- Kč za m<sup>2</sup>/ 1 rok. Budou pronajímatelem účtovány čtvrtletně tzn., že čtvrtletní úhrada za užívání nebytových prostor činí **3 177,50,-Kč**. První úhrada nájemného bude účtována za měsíce květen-červen 2024. Nájemné je splatné na základě vystavené faktury pronajímatelem, nejpozději však do 15 dnů od jejího vystavení.
2. Pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit každoročně výši nájemného o tolik %, kolik % činí růst inflace vypočtené průměrem % růstu inflace v jednotlivých měsících za uplynulý kalendářní rok. Nájemné se automaticky zvyšuje prvním dnem následujícího kalendářního roku. Při stanovení % růstu inflace v jednotlivých měsících kalendářního roku se vychází z oficiálního údaje orgánů státní statistiky, popř. ČNB. Vychází se přitom ze základu, kterým je procento inflace platné k 1. dni sledovaného roku.
3. V nájemném nejsou zahrnuty poplatky za služby poskytované pronajímatelem, jako jsou poplatky za vodné a stočné, elektřinu a odvoz odpadků, TUV a topení tj. náklady spojené s provozem školy. Tyto poplatky budou účtovány:
  - za dodávku elektrické energie bude hrazena čtvrtletně **dle skutečného odběru kWh** včetně DPH ve výši zákonem stanovené sazby platné v době vystavení faktury pronajímatelem
  - vodné a stočné bude hrazeno čtvrtletně **dle skutečného odběru m<sup>3</sup>** včetně DPH ve výši zákonem stanovené sazby platné v době vystavení faktury pronajímatelem
  - za dodávku tepla a odpad čtvrtletně **paušálně ve výši 500,- Kč včetně DPH za čtvrtletí**
4. Nájemné, paušální poplatek za služby, odběr elektrické energie a vody se zavazuje nájemce platit čtvrtletně na účet pronajímatele č. ú. 19-3756000207/0100.
5. V případě prodloužení s platbou nájemného a paušální platby za poplatky je pronajímatel oprávněn požadovat úrok z prodloužení ve výši 0,2 % z neuhrazené částky za každý den prodloužení.

## **VI. PŘEDÁNÍ NEBYTOVÝCH PROSTOR**

1. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaných nebytových prostor a prohlašuje, že splňují požadavky prodeje občerstvení pro žáky školy.
2. Nájemce se zavazuje po skončení nájmu předat prostory a vybavení ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

## **VII. DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN**

1. Nájemce je povinen řádně a včas platit pronajímateli sjednané nájemné a poplatky za poskytované služby (Čl. V odst.3).
2. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory k dohodnutému účelu, a že nebude prodávat cocacolové nápoje, žvýkačky a nebalené cukrovinky. Současně prohlašuje, že mu nejsou známy překážky jakéhokoliv druhu, které by bránily anebo nepřiměřeně stěžovaly výkon práv z této smlouvy.
3. Nájemce se zavazuje pečovat o pronajaté nebytové prostory, chránit je před poškozením, bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.
4. Nájemce se zavazuje nést ze svého náklady drobných oprav a náklady spojené s užíváním nebytových prostor.
5. Nájemce je povinen zpřístupnit pronajaté prostory pronajímateli, nebo třetím osobám po předchozím oznámení a za účasti nájemce nebo osoby ním pověřené za účelem údržby a oprav, kontroly účelu užívání a využití nebytových prostor.
6. Nájemce nemá právo přenechat nebytové prostory uvedené v této smlouvě jiným subjektům.
7. Nájemce je povinen pojistit vybavení umístěné v pronajatém nebytovém prostoru. Nájemce je povinen provést řádné ohlášení provozovny se všemi náležitostmi.
8. Nájemce se zavazuje provádět pravidelné kontroly a revize rozvodů a zařízení tvořících součást nebytového prostoru.
9. Nájemce je povinen v případě provádění jakýchkoliv zásahů do pronajatého nebytového prostoru z titulu údržby, oprav nebo změn předmětu nájmu tuto skutečnost projednat před započítáním prací s pronajímatelem a uzavřít s ním dohodu popř. dodatek ke smlouvě. V případě porušení této povinnosti nebude pronajímatel považovat provedené zásahy do předmětu nájmu za odsouhlasené a nebude hradit nájemci jakékoliv náklady vynaložené nájemcem, a to ani formou zápočtu na nájemném.
10. Nájemce se zavazuje v případě doručení výpovědi ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor nejpozději ke dni skončení nájemního vztahu vyklidit a vrátit pronajímateli nebytový prostor v původním stavu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. V případě, že nájemce pronajaté nebytové prostory

k tomuto dni nevyklidí je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 2000,- Kč za každý den prodlení.

11. Pronajímatel je povinen udržovat nemovitost a společné prostory v dobrém stavu způsobilém k řádnému užívání v souladu s platnými právními předpisy.

## VIII. UKONČENÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY

1. Kterákoli ze smluvních stran může tuto smlouvu vypovědět písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou. Výpovědní lhůta začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

2. Nájemce je povinen vyklidit nebytové prostory ke dni ukončení nájmu.

3. Pronajímatel si vyhrazuje právo ukončit smluvní vztah s jednoměsíční výpovědní lhůtou pouze z následujících důvodů:

(a) Nájemce je v prodlení s plněním finančního závazku splatného na základě této Smlouvy o více než 15 (patnáct) kalendářních dní a tento závazek nesplní ani po písemném upozornění pronajímatele ve lhůtě 14 kalendářních dnů počínaje ode dne doručení upozornění pronajímatele nájemci; anebo

(b) Nájemce vstoupí do likvidace, podá insolvenční návrh nebo insolvenční soud vydá rozhodnutí o úpadku nájemce nebo insolvenční návrh bude zamítnut z důvodu nedostatku majetku nájemce; anebo

(c) Nájemce užívá pronajaté prostory způsobem porušujícím tuto Smlouvu nebo podstatným způsobem poruší tuto Smlouvu a takové porušení neodstraní do pěti (5) pracovních dnů po doručení písemné výzvy pronajímatele; anebo

(d) Nájemce dále podnajme pronajaté prostory zcela nebo zčásti (bezúplatně nebo za úplatu) třetí osobě nebo dojde k převodu nebo se nájemce pokusí realizovat převod bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele (ledaže takový souhlas není dle Smlouvy požadován); anebo

(e) Nájemce provede zásahy do stavebních konstrukcí a technologických zařízení budovy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a neodstraní takové změny do pěti (5) dnů po doručení písemné výzvy pronajímatele; anebo

(f) Nájemce nebo osoby užívající pronajaté prostory opakovaně hrubě narušují klid a pořádek navzdory předchozímu písemnému upozornění pronajímatele; anebo (g) Nájemce nesplní závazek vyplývající z této Smlouvy ani do 15 (patnácti) dnů po obdržení písemné upomínky pronajímatele.

## IX. DALŠÍ UJEDNÁNÍ

1. Nájemce je oprávněn na svůj náklad provádět opravy nebytových prostor, nezbytných pro dohodnutý účel užívání.

2. Nájemce se zavazuje zabezpečit nebytový prostor proti vloupání, dodržovat v pronajatém nebytovém prostoru protipožární opatření (zákon č. 133/85 Sb.,zákon 203/1994 Sb., zákon 91/1995 Sb. a následující).

3. Nájemce zodpovídá za skleněnou výplň okna. V případě poškození, rozbití, hradí opravy na vlastní náklady.

#### **X. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvních stran.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, po jednom pro každou ze smluvních stran.
3. Smluvní strany na důkaz svého souhlasu s celým obsahem smlouvy připojují své podpisy.

Ve Frýdku – Místku dne 30. dubna 2024

Ve Frýdku–Místku dne 30. dubna 2024

.....  
Mgr. Kateřina Kubíčková, ředitelka školy

.....  
Miroslav Kresta, nájemce